

難波宮跡公園（北部ブロック）の整備検討に向けた
マーケットサウンディング（市場調査）

実施要領

平成 30 年 2 月

大阪府・大阪市

目 次

1. 実施概要	P1
2. マーケットサウンディングの背景	P1
3. 事業提案を求める内容	P2
4. 提案条件等	P2
5. マーケットサウンディングの進め方	P6
6. 提出書類一覧	P10
7. 提出先	P10
8. 連絡先	P10

1. 実施概要

(1) 調査の名称

「難波宮跡公園（北部ブロック）の整備検討に向けたマーケットサウンディング（市場調査）」

(2) 難波宮跡公園（北部ブロック）の土地概要【資料1参照】

所在地	: 大阪市中央区馬場町
都市計画公園面積	: 約2.3ヘクタール
公園種別	: 歴史公園（※）
史跡区域	: 文化財保護法により史跡に指定されている区域を含む
用途地域	: 商業地域
建蔽率	: 80%
容積率	: 600%
防火地域	: 防火地域
都市施設	: 都市計画公園区域

※歴史公園・・・史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園。

<参考情報>

「マップナビおおさか」（地域情報・都市計画情報・広域避難場所等）

<URL> <http://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

2. マーケットサウンディングの背景

難波宮跡公園を含む「大阪城・周辺エリア」は、平成24年度に大阪府・大阪市でとりまとめた「ランドデザイン・大阪」（参考情報参照）において、「大阪城公園と周辺の賑わい創出」として「周辺の回遊性の向上」に取り組むこととしています。また、「大阪都市魅力創造戦略2020」（参考情報参照）においても、難波宮跡公園を含む「大阪城・森之宮・大手前地区」を「世界第一級の文化・観光拠点の形成・発信をめざす重点エリア」として位置づけており、その魅力向上を図っていくこととしています。

難波宮跡公園の北部ブロックについては、その周辺に、大阪城天守閣や重要文化財等の文化財的価値の高い資産が集積し多くの来園者で賑わう大阪城公園、大阪の地にはぐくまれた貴重な歴史・文化の遺産を展示している大阪歴史博物館、そして、我が国最初の本格的な中国式の宮殿跡として学問的にも極めて重要な遺跡である難波宮跡が存在する難波宮跡公園という、都心部にある大阪を代表する歴史魅力あふれる貴重な施設が集中しており、北部ブロックは、その3つの結節点として位置づけております。

こうした位置づけのもと、北部ブロックにおいては、その立地的なポテンシャルをふまえ、国内外から訪れる観光客や日常的な公園利用者等を、3つの歴史魅力あふれる施設に誘うとともに、多くの人が集い、交流する集客性の高いエントランス空間として公園整備を行うことを目標としております。

特に北部ブロックの西側（約0.9ヘクタール）は、国の史跡に指定されておらず、比較的整備内容の自由度が高いエリアであることを活かし、難波宮跡公園、大阪城公園、大阪歴史博物館との連

携空間として互いの魅力を高めあい、各施設へ誘導し、さらに、周辺の上町台地や船場地域等一帯の回遊性も高めるための仕掛けづくりと、賑わいや楽しさを創り出し、かつ利用者に高い利便性と満足度を提供できる施設の整備をめざすこととしております。

そこで、大阪府・大阪市では、上記のような結節点としてふさわしい公園整備を実現するため、民間事業者の方の自由な発想を取り入れた民設民営の公園施設（以下、「民活施設」という。）の整備を検討し、平成 28 年 9 月には、利活用の方向性や市場性の有無を探るため、マーケットサウンディング（市場調査）を実施いたしました。その中で、参加事業者の方々からは、様々なご意見・ご提案を頂いており、大阪府・大阪市では、その貴重なご意見やご提案をもとに、民活施設の整備に向けた条件等の整理を進めてきました。

今回のマーケットサウンディングにおきましては、前回のマーケットサウンディングで頂戴したご意見・ご提案を踏まえたうえで、大阪府・大阪市がめざす公園像の実現に、より一層寄与する内容での、更なる民活施設整備の可能性の有無に加え、新たに民活施設周辺の園地や広場等を含めた「エリア」としての一体的な公園の整備、運営についても、民間事業者の方の優れたアイデアやノウハウを探るため、条件等を一部変更し、改めてご意見、ご提案、さらに変更した条件の中での市場性の有無や、市場性を確保するためのアイデア等を頂戴したいと考えております。

<参考情報>

「ランドデザイン・大阪」

<http://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/granddesign/osakajyou.html>

「大阪都市魅力創造戦略 2020」

<http://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000274613.html>

3. 事業提案を求める内容

事業提案にあたっては、「2. マーケットサウンディングの背景」の趣旨をふまえた提案とし、以下に示す条件のもと、「民活施設の整備」及び園路や広場等の「園地整備」について、ご提案をお願いします。

4. 提案条件等

(1) 提案対象区域【資料 2、3 参照】

提案対象区域は、以下に示す区域 A（提案必須区域）及び区域 B（任意提案区域）とします。

（それぞれの具体的な整備内容につきましては、「(2) 提案を求める整備内容」をご参照ください。）

①区域 A（史跡区域外）：提案必須区域

- ・区域 A においては、「民活施設の整備」と「園地整備」の両方の提案を必須とします。
- ・なお、区域 A は史跡区域外となっておりますので、提案条件等をふまえたうえで比較的自由にご提案いただくことが可能です。

②区域 B（一部史跡区域を含む）：任意提案区域

- ・区域 B においては、一部国の史跡に指定されている区域を含んでおりますので、「民活施設の整備」は不可とし、「園地整備」についてのみ提案を求めます。
- ・ただし、区域 B は、一部史跡区域に指定されており、地下に遺構（後期難波宮外郭築地遺構）

が存在しておりますので、原則として、掘削等による現状変更はできないこととします。

- ・なお、区域Bにおける「園地整備」は、必須ではありません。区域Aにおいて「民活施設の整備」及び施設周辺における「園地整備」を行ったうえで、可能であれば、区域Bの「園地整備」についてもご提案ください。

※ご提案いただく区域については、提案対象区域全域に限らずその一部の範囲（例えば区域Aの北側半分のみ等）でも可能とします。

(2) 提案を求める整備内容【資料4参照】

①民活施設の整備について

- ・民活施設については、「2. マーケットサウンディングの背景」の趣旨をふまえた施設とし、歴史公園としての効用を高め、多くの来訪者が満足するような施設としてください。
- ・民活施設には、大阪城や難波宮をはじめとして、周辺の上町台地や船場地域に点在する多くの文化財等への歴史探訪の起点となるような情報案内機能を必ず導入してください。（情報案内機能については、「(3) 情報案内機能の導入について」をご参照ください。）
- ・駐車場（観光バス・普通車）については、必要に応じて整備していただいて構いませんが、その規模や料金徴収の有無等についても、できる限り具体的にご提案ください。
- ・区域Aの南側において民活施設を設置する場合は、隣接する区域Bに後期難波宮外郭築地遺構（瓦堆積遺構）が存在しておりますので、遺構を活用し、それに関するガイダンス機能を導入してください。

例) 遺構に関する音声ガイダンス、遺構の露出展示と一体的なカフェレストラン 等

- ・提案ができる民活施設は、都市公園法第2条第2項に規定する「公園施設」のうち、休養施設、教養施設、便益施設に限りますが、その中であれば自由にご提案いただけます。

【施設例】大阪城公園や難波宮跡を展望できるテラスカフェ、ガイドツアーの拠点、案内所、お土産等を販売する売店等

②園地整備について

- ・「2. マーケットサウンディングの背景」の趣旨をふまえ、一般の公園利用者が自由に無料で利用できる園路や広場、芝生やベンチ等の「園地整備」について、ご提案をお願いします。
- ・「園地整備」としてご提案いただく施設については、都市公園法第2条第2項に規定する「公園施設」のうち、園路及び広場、修景施設、休養施設、管理施設に限りますが、その中であれば自由にご提案いただけます。

【施設例】交流広場、芝生広場、エントランス、大阪城公園と難波宮南部ブロックをつなぐプロムナード、ベンチ、植栽 等

- ・区域Aにおける「園地整備」は、民活施設の整備とともに、施設周辺において一体的に行ってください。なお、整備面積は上記「①民活施設の整備」における「建築物」（建築基準法第2条に規定する「建築物」）の建築面積以上とし、可能な限り広く提案をお願いします。
- ・区域Bにおいて「園地整備」を行う場合は、一部が史跡区域に指定されており、地下に遺構（後期難波宮外郭築地遺構）が存在するため、原則として、掘削等による現状変更はできないこととしておりますので、それをふまえて整備を行って下さい。なお、整備面積の下限は

ございません。

例) 芝生広場の整備、後期難波宮外郭築地遺構の展示を導入した広場の整備 等

- ・ 「園地整備」については、区域A・Bどちらの整備においても、行政から費用負担を行うことが可能です。詳細は「(7) 行政からの費用負担について」をご確認ください。

※なお、それぞれの外観や規模等については「(4) 空間イメージおよび外観、規模等」をご参照下さい。

【参考】公園施設の種類（都市公園法第2条第2項より）

- ・ 園路及び広場
- ・ 修景施設（植栽、芝生、花壇、噴水、いけがき、水流、池など）
- ・ 休養施設（休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場など）
- ・ 教養施設（図書館、陳列館、体験学習施設など）
- ・ 便益施設（売店、飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第四項に規定する接待飲食等営業に係るものを除く）、宿泊施設、駐車場、便所、荷物預り所など）
- ・ 管理施設（門、柵、掲示板、照明施設など）

<参考情報>

「都市公園法」

<URL><http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S31/S31H0079.html>

(3) 情報案内機能の導入について

民活施設においては、難波宮、大阪城の情報案内をはじめとして、さらに、その南側に続く上町台地や西側に広がる船場地域といった周辺に点在する文化財等への歴史探訪の起点となるような情報案内機能を必ず導入してください。

(情報案内機能の例)

- ・ 難波宮をはじめとする周辺の文化財の紹介など
- ・ 大阪の歴史、文化等に関する案内

※具体的な内容については、上記の例にとらわれず、自由にご提案いただいて結構です。

※本機能を導入するにあたり、行政が担うべき役割としては、歴史の情報案内に必要な素材の準備や提供、大阪歴史博物館、地域、歴史ボランティアとの連携に関する指導などを想定しています。

(4) 空間イメージおよび外観、規模等

区域A（提案必須区域）は、史跡には指定されておりませんが、内裏などの史跡難波宮跡の重要な遺構に隣接しています。また、区域B（任意提案区域）は、一部史跡に指定されており、実際に遺構（後期難波宮外郭築地遺構）が存在するとともに、内裏などの他の遺構にも隣接しております。【資料5参照】

内裏とは天皇の生活の場であり、また皇室の公式行事を行う場として、現在の皇居に相当する重要なところであり、整備計画では、南部ブロックと同様に中心となる建物（内裏正殿）やその周囲

を囲む回廊などを平面的な遺構表示とし、周囲に花木を配した憩える空間として整備する予定です。

そのため、提案対象区域（区域A及び区域B）についても、史跡区域外を含め全域において、史跡難波宮跡を構成する一部として、一体的な空間の広がりや連続性を確保することが求められます。したがって、ご提案にあたりましては、施設の形態や外観、規模について、以下の条件を考慮してください。

- ・ ご提案いただく施設は、歴史公園に相応しい外観とし、また、周辺の大阪城公園や難波宮跡公園南部ブロックとの緑の連続性を考慮してください。（例えば、建築物に屋上・壁面緑化を行う、芝生広場等を設け全体を緑で覆う等）
- ・ 隣接する大阪歴史博物館では、高層階（10階）から難波宮跡公園周辺への眺望を展示として導入していることから、その眺望を確保し、かつ難波宮跡公園南部ブロックから大阪城公園（特に大阪城天守閣）への景観についても配慮した提案をお願いします。
- ・ 上記の眺望や景観を最大限に配慮するため、建物の高さについては、原則2階建以下としてください。3階建以上の施設を設置する場合は、周辺施設の高さを一定考慮するとともに、2階建以下とするよりも、「2.マーケットサウンディングの背景」に記載のめざす公園像の実現に、より寄与できる具体的提案（例えば近接する大阪歴史博物館の機能を補完する施設（展示・情報発信・飲食・休憩施設の併設）や、公園の運営方法など）とってください。
- ・ 民活施設及び園地整備において整備する「建築物」（建築基準法第2条に規定する「建築物」）の建築面積については、土地利用の観点から原則800㎡を限度とします。ただし、都市公園法第5条の2に規定する「Park-PFI制度」を活用する場合は、3,200㎡まで建築可能とします。（※Park-PFI制度については、下記参考情報をご参照下さい。）

<参考情報>

「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省、H29.8.10）

<URL><http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>

（5）整備・管理運営

- ・ ご提案頂く「民活施設」の整備・管理運営は、事業者によって実施していただくことを前提とします。
- ・ Park-PFI制度を活用する場合は、民活施設と一体的に整備していただく「園地」につきましても、民活施設から生じる収益を還元する等して、事業者で維持管理を行ってください。
- ・ Park-PFI制度を活用しない場合は、整備いただいた「園地」の維持管理について、民間事業者でどの程度行うことが可能か、具体的にご提案ください。

（6）事業期間

初期投資回収期間等を踏まえ、事業の実現性を最も高めるために必要な事業期間をご提案ください。なお、事業期間の最長は20年間としますが、今回は5年間や10年間等の比較的短期間の提案についても積極的をお願いいたします。

(7) 行政からの費用負担について

- ・ 「園地整備」にかかる費用については、行政から費用負担を行うことが可能です。費用負担額については、園地整備にかかる費用（ただし、単価 25,000 円/㎡を園地整備費のめやすとします。）の 90%を上限として、ご提案をお願いします。
- ・ 「民活施設の整備」にかかる費用につきましては、費用負担を行うことができませんのでご注意ください。

(8) 使用料について

民間事業者が都市公園法上の「公園施設」を設置する場合、本市より都市公園法第 5 条及び大阪市公園条例第 6 条、第 14 条に基づく、公園施設の設置許可を受け、本市へ公園使用料を納付いただく必要があります。そのため、今回の提案においても、民活施設等の「公園施設」を設置するにあたり、当該許可及び、本市への公園使用料の納付が必要となりますので、ご注意ください。

ただし、設置する「公園施設」のうち、下記に該当する部分については、公園使用料徴収の対象外となります。

- ・ 大阪市に寄付していただく施設
- ・ 公園利用者等が無料で自由に利用でき、かつ、本来の公園機能の効果を発揮すると認められる施設

※詳細については、【資料 6 公園施設設置許可制度における公園使用料の考え方について】をご参照ください。

<参考情報>

「大阪市公園条例」

<URL><http://www1.g-reiki.net/reiki37e/reiki.html>

(第 15 類 土木、第 4 章 公園等、大阪市公園条例)

5. マーケットサウンディングの進め方

(1) マーケットサウンディングの対象事業者

対象事業者は、難波宮跡公園の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人及びその他の団体（以下「法人等」という。）、又は複数の法人等によって構成される連合体とします。

(2) マーケットサウンディングの流れ

① マーケットサウンディングの実施を公表

大阪府・大阪市の報道発表やホームページ掲載などでマーケットサウンディングの実施について公表します。

②現地見学会の開催（任意）

《日時》平成30年2月20日（火）午前10時開始

《場所》難波宮跡公園北部ブロック【資料7参照】

- ・ 現地見学会への参加は1グループ3名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は平成30年2月19日（月）午後5時（必着）までに、電子メールで、【別紙1】「現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【難波宮跡公園】現地見学会参加申込み」とし、「7. 提出先」へ提出してください。
- ・ なお、当日は実施要領をプリントアウトして持参し、公共交通機関をご利用ください。
- ・ 現地見学会への参加は任意です。

③マーケットサウンディングに関する質問

- ・ 【別紙2】の「質問用紙」に記入の上、平成30年2月27日（火）午後5時（必着）までに、電子メールで、件名を「【難波宮跡公園】マーケットサウンディングに関する質問」とし、「7. 提出先」へ提出してください。
- ・ 平成30年3月7日（水）頃に、本市ホームページ上での回答を予定しています。

④事前ヒアリング（対話）の実施

- ・ 提案資料のご提出に先立ち、3月中旬ごろから、提案をお考えいただいている事業の概要等について、「事前ヒアリング（対話）」を実施します。
- ・ 事前ヒアリング（対話）への参加は必須とし、参加されていない事業者は、提案資料の提出を認めないこととしますのでご注意ください。
- ・ 事前ヒアリング（対話）への参加の申し込みにつきましては、平成30年3月15日（木）午後5時（必着）までに、電子メールで、【別紙3】「事前ヒアリング参加申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【難波宮跡公園】事前ヒアリング参加申込み」とし、「7. 提出先」へ提出してください。
- ・ 事前ヒアリング（対話）の実施方法、日程を含め、詳細については、別途、お申込みいただいた事業者に通知します。
- ・ なお、事前ヒアリング（対話）につきましては、別途資料等を用意していただく必要はありません。

⑤提案資料の提出

提案資料については、以下のものをご提出ください。（郵送のみ）

<提案資料：平成30年4月11日（水）締切>

- ・ 参加申請書【別紙4】（A4、1部提出）
- ・ 提案概要書【別紙5】（A4、5部提出）
- ・ 事業計画提案書【様式自由】（A3、カラー、5部提出）

※事業内容（導入機能等の提案を含む）、事業期間、集客計画、全体計画図、施設平面図、立面図、事業収支計画書等をご提示ください。

※事業計画提案書について様式は問いませんが、想定する事業の概要・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な提案資料としてください。

※また、提出いただく資料については、電子データの提出（CD-R、1部）もあわせてお願いします。なお、提出資料ファイルの仕様は次のとおりとしてください。

- ・Microsoft Word2013（事業内容等）
- ・Microsoft Excel2013（事業収支計画書等）
- ・PDF（図面等）

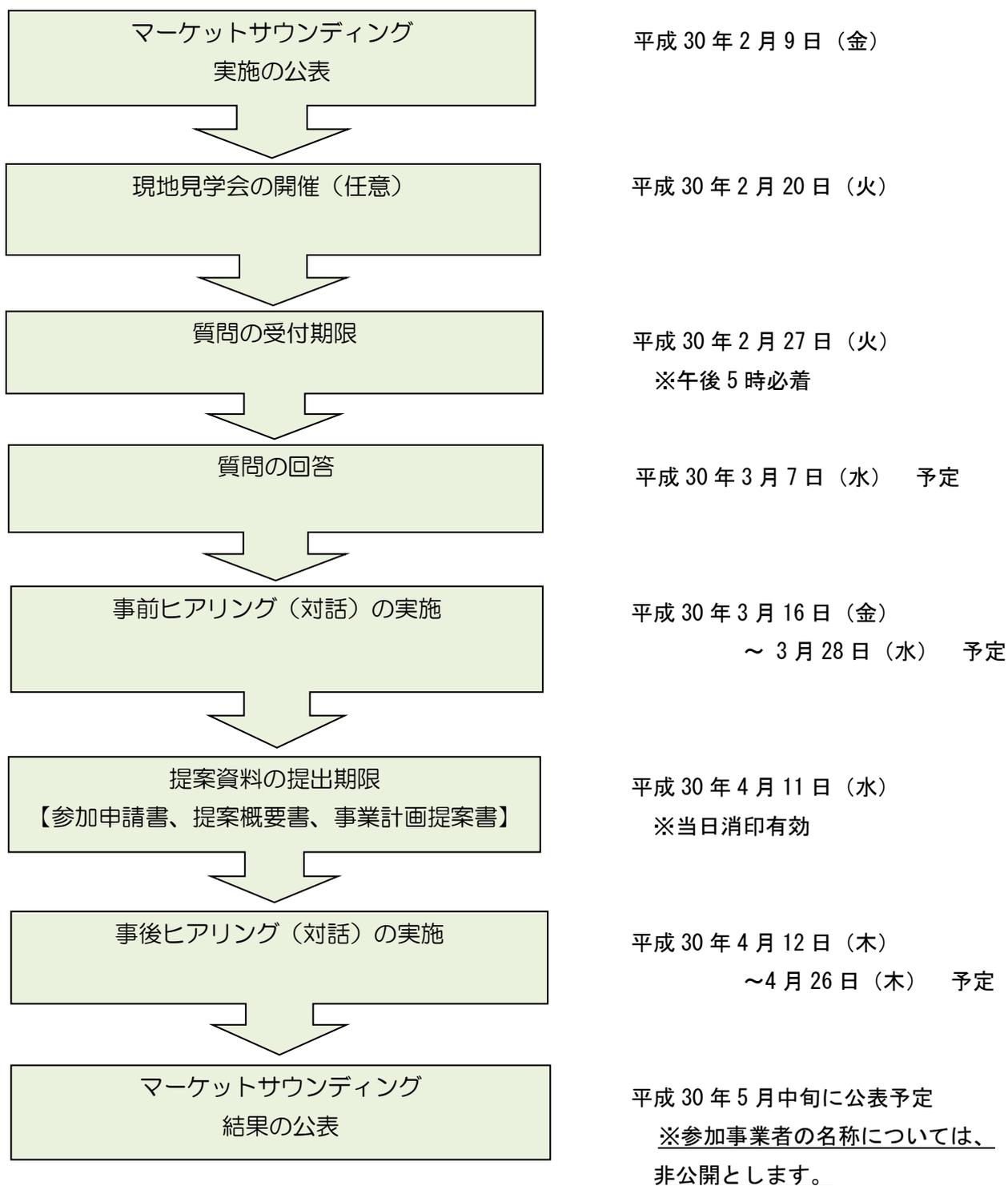
⑥事後ヒアリング（対話）の実施

- ・ ご提出いただいた提案資料をもとに、平成30年4月中旬頃から「事後ヒアリング（対話）」を実施します。なお、日程は個別に参加事業者と調整させていただきます。
- ・ 事後ヒアリング（対話）の内容によっては、追加で資料を提出していただく場合があります。

（3）その他留意事項

- ・ 参加事業者の名称は非公表としますが、提案内容の概要（提案施設の種類等）については、必要に応じて公表することがあります。
- ・ マーケットサウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。
- ・ ヒアリング（対話）は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・ ヒアリング（対話）に参加できる人数は1グループ6名までとします。
- ・ ヒアリング（対話）の所要時間は1グループ60分程度を目安とします。なお、必要に応じて複数回行うことがあります。
- ・ 対話方式でのヒアリング以外に、別途、電子メール等による追加対話（文書照会含む）をお願いすることがあります。
- ・ 本調査で意見・提案をいただいた内容は、今後、事業者公募条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではないことにご留意ください。
- ・ 本調査への参加実績が、事業者公募の際に優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- ・ 本要領に関係のない提案など、本調査の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対するヒアリング（対話）を実施しない場合があります。
- ・ 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められるものについては、本調査の対象者として認めません。

<スケジュール>



6. 提出書類一覧

到着確認のため、それぞれご提出いただいた後に、必ず本市の連絡先電話番号あて、ご連絡をお願いいたします。

(1) 現地見学会申込書【別紙1】(任意)

- ・提出期限：平成30年2月19日(月)午後5時 必着
- ・提出方法：電子メール

(2) 質問用紙【別紙2】(任意) ※質問がある場合にご提出ください。

- ・提出期限：平成30年2月27日(火)午後5時 必着
- ・提出方法：電子メール

(3) 事前ヒアリング参加申込書【別紙3】

- ・提出期限：平成30年3月15日(木)午後5時 必着
- ・提出方法：電子メール

(4) 提案資料(参加申請書【別紙4】、提案概要書【別紙5】、事業計画提案書【様式自由】)

- ・提出期限：平成30年4月11日(水)
- ・提出方法：郵送のみ(提出期限当日の消印有効)

※事前ヒアリング参加申込書【別紙3】を提出し、かつ事前ヒアリングを実施した事業者のみ、提出可能とします。

7. 提出先

《電子メール》

la0149@city.osaka.lg.jp

《郵送》

〒553-0005 大阪市福島区野田1-1-86 大阪中央卸売市場本場業務管理棟6階
大阪市建設局公園緑化部調整課 あて

8. 連絡先

大阪市建設局公園緑化部調整課

〒553-0005 大阪市福島区野田1-1-86 大阪中央卸売市場本場業務管理棟6階

電話：06-6469-3825 ファックス：06-6469-3895

連絡先メールアドレス：la0149@city.osaka.lg.jp